

INFORME DE LABORES 2015

Quito, Marzo de 2016

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa me permito presentar a ustedes el informe de labores del año 2015 de la administración de Brisas del Mar S.A.

La Administración de la Empresa es dirigida por el Ing. Marcelo Rovayo en calidad de Presidente del Directorio y mi persona como Gerente General de la misma.

En estas condiciones presento a continuación un resumen de las principales actividades desarrolladas por esta administración durante este año de gestión.

1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

1.1.- FINANCIERO CONTABLE

El aspecto contable se desarrolla con toda normalidad. Permanentemente se realizan las actualizaciones necesarias al sistema contable conforme a los cambios y requerimientos de las entidades de control, lo que nos ayuda a contar con datos confiables y a tiempo.

El personal de contabilidad de la empresa realiza capacitaciones permanentes especialmente en aspectos tributarios asistiendo a diversos cursos y seminarios que se dictan con este fin.

La estabilidad del personal, el conocimiento que han adquirido sobre el funcionamiento de la Empresa y la correcta utilización del sistema contable adaptado a nuestras necesidades en lo que se refiere a facturación, cobranzas y contabilidad, nos permiten lograr que el tema contable se encuentre al día, al igual que todas las obligaciones patronales, tributarias y fiscales de la empresa, reflejando en sus registros la verdadera posición económica financiera de la misma.

En lo relacionado con la parte financiera se debe indicar que la empresa durante el ejercicio económico 2015 tuvo una liquidez normal producto de un

adecuado incremento en el valor de los servicios y de una buena recuperación de la cartera. Lo anterior permitió atender siempre a tiempo las obligaciones contraídas ya sea con bancos, proveedores y sobre todo con el personal que labora en la Empresa.

A pesar de todas las gestiones que se realizan, la morosidad ha aumentado y se ha tenido que recurrir a la vía legal para recaudar los valores adeudados a la Empresa. La cobranza está en la actualidad a cargo del Dr. Edgar Guerra quien en el transcurso del 2016 iniciará las acciones legales pertinentes. Los juicios iniciados hace más de 3 años y que están a cargo del Dr. José Guerrero no han avanzado a pesar del tiempo transcurrido y continúan al ritmo que lastimosamente imponen nuestras instancias legales.

En el Estado de situación Financiera se recoge todos los saldos de las cuentas contables, en las mismas que se incluyen los valores producto de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requisito exigido por la Superintendencia de Compañías. Se debe resaltar que los rubros de mayor impacto por aplicación de estas normas siguen siendo las cuentas de **PASIVOS NO CORRIENTES: “Jubilación Patronal” e “Indemnizaciones Laborales”** que al fin de este período alcanzan un saldo en las dos cuentas de \$ **246.731,00**. Estos valores han sido determinados por un estudio actuarial realizado por **Actuaria Consultores Cía. Ltda.**

Debo señalar que en los resultados del año 2015 se destacan los beneficios por el mantenimiento del sistema de alcantarillado que sigue bajo nuestra responsabilidad por encargo de los Presidentes de los condominios.

Lastimosamente el manejo de los denominados “Gastos Compartidos” ha **generado una pérdida de \$ 6.171,95** que en todo caso es inferior a las registradas en años pasados que superaban los \$ 20.000,00 anuales. La reducción de esta pérdida se debe básicamente a que a partir del mes de Abril del 2015 **se redujo a uno, el punto de guardias armados del portón** con el consiguiente ahorro que esto significa. La pérdida se debe básicamente a la falta de pago de los condóminos administrados por ASERCON e independientes como Peñón y Manila, El Faro, Cumbres del Golf. Ventajosamente las relaciones con Peñón y Manila se normalizaron a finales del 2015, por lo que desde enero del 2016 volverán a contribuir con los Gastos Compartidos lo que hará que las pérdidas por este concepto desaparezcan.

Igualmente en la cuenta del manejo de agua hemos conseguido un pequeño superávit, debido a que el agua que se procesa en la planta **NO provino en un alto porcentaje del pozo** pues éste presenta muy poco caudal (inferior a 2 lts./seg) por lo que se tiene que recurrir a potabilizar agua con alto contenido

de impurezas lo que resulta más oneroso. A lo anterior se añade **la drástica disminución de la cantidad vendida** que en el año que el 2015 alcanzó los 70.000 m3, es decir una reducción del 20% con respecto al anterior.

Desde luego que los mayores beneficios están en la Administración y Servicios que brindamos a los condominios a nuestro cargo.

El **Estado de Resultados general** del año 2015 presenta una **utilidad contable de \$ 52.660,21** antes de participación de trabajadores e impuestos. En este resultado se incluyen todos los ajustes realizados por efectos de NIIFS y sobre todo de PASIVOS NO CORRIENTES, que reflejan de esta manera todo el manejo administrativo financiero de la empresa durante el año fiscal analizado. La utilidad del año 2015 constituye la mayor obtenida en los últimos 10 años.

Me permito **sugerir a la Junta de Accionistas** salvo su mejor criterio, **que las utilidades del ejercicio**, una vez deducidos el porcentaje de participación de los empleados (15 %) y el pago de impuesto a la renta correspondiente (22 %), **se repartan entre los accionistas conforme a su participación accionaria.**

1.2.-PERSONAL

El **personal de Quito** para la parte administrativa se ha mantenido igual que en los últimos años sin que haya sido necesario incrementarlo. Disponemos del siguiente personal en el área administrativa: 1 Contador general, 1 auxiliar contable, 1 encargado de facturación, 1 encargado de cobranzas, 1 secretaria y 1 mensajero.

En **Same**, durante el año 2015 se contó con un Jefe Operativo y un Asistente Operativo, quienes tienen bajo su responsabilidad tanto el aspecto Operativo como el de Seguridad. Adicionalmente se dispone de 1 secretaria, 1 bodeguero, 2 asistentes administrativos, 3 supervisores de conserjes, 1 supervisor de jardineros, 5 personas para mantenimientos varios y los necesarios conserjes para vigilancia y mantenimiento de jardín.

Para el funcionamiento de la planta de agua de La Cumbia que está bajo nuestra administración, se dispone de 2 trabajadores que realizan la parte operativa de la misma. La planta se encuentra bajo el control y responsabilidad del Asistente de Operaciones.

Durante el año 2015 se tuvo que prescindir de algunos trabajadores ya sea por faltas disciplinarias y o despidos pues atentaban contra el normal

funcionamiento de la empresa. Lo anterior conllevó el consiguiente costo económico para la empresa que fue de alrededor de \$ 10.000,00.

Permanentemente el Ministerio de Relaciones Laborales realiza inspecciones tanto en Same como en Quito verificando el cumplimiento de las distintas regulaciones laborales; al cumplir la empresa con las mismas, NO hemos tenido ningún problema en este aspecto.

Durante todo el año 2015 se continuó con la implementación del sistema de Gestión en Salud y Seguridad Ocupacional para lo que se tuvo que contratar Profesionales especialistas en esta materia **con el consiguiente gasto** que demandó sus servicios.

En la **vigilancia de la salud ocupacional** está encargado el Dr. Jaime Vélez, médico especializado en salud ocupacional, quien ha realizado los diagnósticos y exámenes médicos ocupacionales correspondientes.

Adicionalmente, la Ing. Andrea Padilla profesional especializada en Salud y seguridad Ocupacional, nos ha asesorado tanto en Same como en Quito en todos los temas relacionados a la implementación de este sistema

En total **se invirtió un monto de \$ 14.047,04**. En el año 2016 se continuará con la ejecución del sistema hasta alcanzar los parámetros requeridos por las autoridades respectivas del Sistema Nacional de Gestión de la Prevención del Ministerio de Trabajo.

Al final del año 2015 se contó con un **total general de 117 personas** laborando en la empresa, habiéndose mantenido la misma cantidad de trabajadores que en el año 2014.

1.3.- SOCIETARIO

Entre los meses de Junio y Septiembre se realizaron inspecciones rutinarias por parte de la Superintendencia de Compañías las mismas que no tuvieron contratiempos. De todas maneras y para evitar cualquier problema se realizó una Junta General de Accionistas para convalidar las falencias en ciertas convocatorias.

El Capital de la empresa se mantiene en **\$ 40.000**.

El Balance General con la aplicación de las normas NIIF's refleja un **PATRIMONIO de \$ 155.878,63** valor que constituye el patrimonio real de la empresa.

Los activos fijos que dispone la empresa están valuados conforme lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías y alcanzan un valor de **\$ 318.460,21**.

2.- GESTIONES

2.1.- PROBLEMAS EN CASABLANCA

Toda vez que los Presidentes de los condominios no han podido formar una nueva organización que afronte los problemas que aquejan a Casablanca, Brisas del Mar continúa enfrentando estos problemas pues somos la única empresa que da a cara a los mismos.

A continuación se enumeran los principales problemas que hemos afrontado en el año 2015:

1.- FALTA DE PERMISOS DE CONSTRUCCION Y AMBIENTALES DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO. Existe la permanente amenaza de suspender este servicio por falta de la documentación respectiva. Se ha mantenido reuniones con el Municipio y con el MAE para explicar esta situación sin que se tengan respuestas concretas.

2.- TERRENO EN VISTA REAL. Los propietarios del terreno en donde se ubica la estación de bombeo # 2 del alcantarillado, siguen reclamando la propiedad del mismo y han amenazado con demandar a Brisas del Mar por este tema.

3.- MALECON EN LA ZONA DE PEÑON Y MANILA. En razón de que el juicio entablado por Brisas del Mar en contra de Peñón y Manila no avanzaba y el Juez había desestimado todas las pruebas, tuvimos un acercamiento con Peñón y Manila y el tema será resuelto en los primeros meses del 2016.

4.- MURO EN ALTOS DEL MAR. Continúa sin avanzar el juicio entablado por Altos del Mar en contra del propietario del terreno que construyó ilegalmente un muro de 7 metros de alto en lugar de un cerramiento.

5.- EROSION EN ZONA DE LAGO INTERNO. Existía el peligro de que colapse esta zona por la erosión del mar y el riesgo de que se pierdan las tuberías de agua y alcantarillado que pasan por la zona, por lo que se tuvo que realizar un reforzamiento del sector en base a pilotes y hormigón armado, para lo cual se utilizaron los fondos del alcantarillado.

6.- CONTROL DE MANEJO DE AGUA Y ALCANTARILLADO. Continuamos con el control del agua y alcantarillado de Casablanca.

7.- CONTROL DEL PORTON DE INGRESO. Se realizó un cambio integral de las vallas de ingreso a Casablanca y **se renovaron las tarjetas de ingreso**, dinero con el cual se hizo este mantenimiento. A la fecha se cuenta con **un guardia armado** en este punto.

2.2.- PLANTA DE AGUA

La operación de administrar el sistema de agua sigue siendo **estratégico** para Brisas del Mar pues nos permite recaudar gran parte de las cuotas de administración ya que estamos **en posibilidad de suspender el servicio a los morosos.**

Durante el año 2015, el agua que se procesa en la planta **NO provino solo de los pozos sino de otras fuentes** que necesitan mayor cantidad de químicos para lograr que sea potable. Esto se debió a que los pozos de La Cumbia han bajado notablemente su caudal a menos de 2,0 lts/seg cuando se requieren en temporadas altas hasta 7 lts/seg.

Por lo demás, durante todo el año 2015, la planta de agua potable de La Cumbia funcionó normalmente, habiendo dotado del líquido vital a todos los condóminos que se abastecen de este sistema.

Nada está definido en cuanto al tiempo en que podremos seguir haciendo el manejo de este sistema pues a la fecha se han firmado los contratos para la construcción de **un nuevo sistema de agua potable para toda la provincia de Esmeraldas** que estimo tomará 3 años para su terminación. La competencia del manejo de agua corresponderá al Municipio de Atacames quien por el momento no tiene infraestructura ni técnica ni administrativa para hacerse cargo del sistema y habrá que hacer los contactos respectivos para conseguir un convenio y seguir a futuro administrando el agua potable.

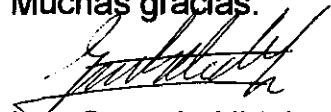
2.3 GASTOS COMPARTIDOS

Continuamos con el manejo de los llamados **"gastos compartidos"**, a pesar de que parte de los condominios administrados por ASERCON no colaboran con su aporte, así como los condominios que se administran independientemente y son Cumbres del Golf y El Faro.

Continúa la seguridad armada en el ingreso del portón mediante contrato con ANETA SEGURIDAD. El pago de la seguridad armada **ocasionaba fuertes pérdidas** a la empresa por lo que desde abril del 2015 **este servicio se redujo a un solo punto** con lo que se han reducido las pérdidas en este sentido.

operativo que me acompañan. Un especial reconocimiento para la Presidencia y Vicepresidencia de la empresa quienes comparten esta responsabilidad con las permanentes reuniones de trabajo mantenidas a lo largo del año 2015

Muchas gracias.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gonzalo Hidalgo', written over a horizontal line.

Ing. Gonzalo Hidalgo
Gerente General